

金融街控股股份有限公司

关于 2024 年度投资性房地产公允价值的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司第十届董事会第三十五次会议以 9 票赞成、0 票反对、0 票回避表决、0 票弃权审议通过了《公司 2024 年度投资性房地产公允价值的议案》。

根据《企业会计准则》以及公司《投资性房地产公允价值计量管理办法》的相关要求，公司投资性房地产本身有交易价格时，依据成交价格确认其公允价值。公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

2024 年度，公司继续聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对投资性房地产进行评估并出具评估报告，确定公司 2024 年投资性房地产的公允价值，相关评估结果已经致同会计师事务所审计确认。详情如下：

一、2024 年末投资性房地产总体情况

经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估并经致同会计师事务所审计确认，截至 2024 年末，公司投资性房地产账面余额为 389.80 亿元，其中，完工投资性房地产账面余额为 373.20 亿元，在建投资性房地产账面余额为 16.60 亿元。

二、2024 年投资性房地产公允价值变动情况及影响

1. 项目地理位置

项目	地理位置
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号
金树街底商	北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商
金融街中心	北京市西城区金融大街 9 号楼

项目	地理位置
C3 四合院	北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号
E2 四合院	北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号
金融街西单购物中心（美晟国际广场项目）	北京市西城区西单北大街 110 号综合楼
金融街（月坛）中心	北京市西城区月坛南街 1 号院
金融大厦	北京市西城区阜成门内大街 410 号楼
金融街公寓	北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号
石景山长安中心	北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇紫金路 20 号院 1 号楼
房山金悦嘉苑	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业用地
上海海伦中心	上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北
静安融悦中心	上海市静安区天目西路街道 212 街坊 12 丘
远洋•金融街西郊宸章	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号
天津环球金融中心	天津市和平区大沽北路 2 号
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼
武清金悦府	天津市武清区黄庄街滨河道东侧
重庆礼嘉项目	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区
重庆磁器口后街	重庆市沙坪坝区磁兴街、幸福街、宝轮路、磁器口后街及磁器口横街等
两江新区水土项目	重庆市两江新区水土组团 B 分区
黄鹤楼融御滨江	武汉市武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处
东莞金悦府	东莞市茶山镇下朗村
佛山金悦郡项目	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一
春熙路融御	四川省成都市锦江区暑袜北二街 60 号
苏州太湖新城项目	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧

公司投资性房地产项目位于北京、上海、天津、重庆等国家中心城市，项目建筑面积合计约 133 万平米。

2. 投资性房地产公允价值评估方法

(1) 2024 年度投资性房地产公允价值的评估方法：存量项目采用市场比较法及收益法，与以往年度保持一致；在建项目为首次评估，均采用成本法。

(2) 2024 年度投资性房地产公允价值评估主要参数包括：项目自身以及可比物业的交易价格、市场租金及出租率。

(3) 2024 年度投资性房地产公允价值变动原因及依据：根据投资性房地产的经营情况、项目未来发展趋势、项目所在地区的经济环境。

(4) 2024 年度投资性房地产公允价值评估折现率的变动情况及依据：考虑到 2024 年第四季度以来 10 年期国债收益率下降以及公开市场上可比项目的折现率情况，对经营稳健的核心城市核心区位项目进行了折现率调整，对经营波动的非核心城市核心区位项目不进行折现率调整。

3. 投资性房地产公允价值变动情况及影响

2024 年度，受外部环境和租赁市场波动影响，公司部分项目经营出现波动，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估报告，公司投资性房地产产生公允价值变动损益（税前）-12.29 亿元，主要为：

(1) 存量投资性房地产产生公允价值变动损益-7.07 亿元；

(2) 在建投资性房地产产生公允价值变动损益-2.41 亿元；

(3) 2024 年成都融御项目转为长期持有，由产成品转为投资性房地产，采用公允价值计量，产生公允价值变动损益-2.81 亿元。

三、备查文件

1. 公司第十届董事会第三十五次会议决议；

2. 戴德梁行房地产估价报告。

特此公告。

金融街控股股份有限公司

董事会

2025 年 4 月 29 日